

## B e g r ü n d u n g

### zum Bebauungsplan "Ablaßwiesen" in Stockach

---

#### Allgemeines

Das derzeit vorhandene Wohnbaugebiet 'Galgenäcker-Oberösch' ist aufgrund der regen Bautätigkeit in Stockach zu 80% überbaut bzw. in der Überbauung.

Deshalb sieht sich die Stadt veranlasst, zur Deckung des Baulandbedarfs im Gebiet 'Ablässwiesen' ein neues Baugebiet auszuweisen. Das ausgewiesene Baugebiet 'Ablaßwiesen' ist an drei Seiten von einer bestehenden Bebauung umschlossen. Die südliche Begrenzung erfolgt durch die Stockacher Aach. Die östliche Bebauung des Baugebiets erfolgt durch die Zizenhauser Aach und die westlich - und nördliche Begrenzung ist durch die vorhandene Bebauung an der Gaswerkstraße gegeben. Bei der Gliederung des Planungsgebietes mußte auf die vorhandene Situation Rücksicht genommen werden.

Im Bereich der Stadtwerke, dessen Gebiet ebenfalls in diesen Bebauungsplan mit einbezogen worden ist, ist die Ausweisung eines Gewerbegebietes gegeben. Das zwischen der geplanten Erschließungsstraße liegende Gelände und dem vorhandenen Gelände der Stadtwerke soll als Mischgebiet ausgewiesen werden. Der größere Teil der Planungsfläche soll als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden. Soweit dieses Plangebiet an die vorhandene Bebauung angrenzt, erfolgt der Anschluß an ein allgemeines Wohngebiet.

Im Rahmen der Anhörung gemäß § 2 Abs. 5 BBauG wurden vom Wasserwirtschaftsamt Konstanz Bedenken im Bezug auf die Hochwasserfreiheit im Planungsgebiet vorgebracht. Die Untersuchungen des Ingenieurbüros Breinlinger, Tuttlingen, haben diese Annahme bestätigt, sodaß zur Erreichung des Planungsziels der hochwassersichere Ausbau der Zizenhauser Aach im Bereich des Planungsgebietes erforderlich ist.

Die zum Ausbau erforderliche wasserrechtliche Genehmigung wurde vom Landratsamt Konstanz, Untere Wasserbehörde, am 26. November 1982 erteilt. Zur Sicherstellung der Hochwasserfreiheit des Plangebietes wird deshalb die Stadt Stockach im Zusammenhang mit der Erschließung des Baugebiets gleichzeitig die erforderlichen Ausbaumaßnahmen im Bereich der Zizenhauser Aach entlang dem Planungsgebiet durchführen.

#### Erschließung

Das Planungsgebiet wird über die vorhandene Gaswerkstraße im Bereich des Grundstücks Flst.Nr. 1120/8 bzw. 1120/7 und im Bereich des Flst.Nr. 1148/1 angebunden. Eine weitere Anbindung des Planungsgebietes an das vorhandene Straßennetz erfolgt durch die Errichtung einer Brücke über die Zizenhauser Aach, womit eine unmittelbare Anbindung an die Heinrich-Bettinger-Straße entsteht.

Die eigentliche Erschließung des Planungsgebietes erfolgt durch die Anlegung von verschiedenen Erschließungsstraßen. In der West-Ostrichtung ist eine Erschließungsstraße von der Gaswerkstraße zur Bettinger-Straße geplant; In der Süd-Nordrichtung ist eine Erschließungsstraße mit Wendehammer von der Gaswerkstraße geplant. Zur Aufschließung der Geländetiefe ist zusätzlich eine kleine Parallelstraße in Süd-Nordrichtung eingeplant, die aufgrund der ausgewiesenen Straßenbreite künftig nur für Einbahnrichtungsverkehr ausgelegt ist.

Die Wasserversorgung erfolgt durch den Anschluß an das vorhandene Leitungsnetz der Stadtwerke Stockach. Die Versorgung ist durch das vorhandene Wasserdargebot gesichert.

Das Planungsgebiet kann an die vorhandene Gasversorgung angeschlossen werden.

Die Stromversorgung wird durch die Stadtwerke Stockach durchgeführt und erfolgt durch Anschluß an die vorhandene Versorgungsanlage. Dabei soll die Netzerweiterung durch Erdkabel vorgenommen werden.

#### Entwässerung

Durch das Planungsgebiet verläuft sowohl in Nord-Süd wie in Ost-Westrichtung bereits eine Ortskanalisation, die zur Entsorgung dieses Gebietes mitbenützt werden kann. In den Straßenzügen GC und HC sind jedoch noch kürzere Kanalisationsstränge zur Entsorgung des Gebiets notwendig. Das gesammelte Abwasser aus dem Neubaugebiet wird über die vorhandene Ortskanalisation dem Hauptsammler des Abwasserverbands 'Stockacher Aach' zugeleitet. Die Aufarbeitung des Abwassers erfolgt in der Sammelkläranlage des Abwasserverbands.

Entsprechend der generellen Untersuchung des Entwässerungssystems im westlichen Stadtbereich durch das Ingenieurbüro Janssen, Konstanz, vom 09.07.1982 muß der in Nord-Südrichtung fließende vorhandene Ortskanal aufgeweitet werden. Parallel zu diesem Planungsverfahren wird deshalb die Detailplanung für die Kanalaufweitung folgen und das entsprechende Wasserrechtsverfahren eingeleitet.

#### Erschließungskosten

Nach überschlägig vorgenommener Kostenermittlung werden voraussichtlich folgende Erschließungskosten erforderlich:

1. Straßenbau ca.	350.000 DM
2. Brückenbau ca.	300.000 DM
3. Wasserversorgung ca.	75.000 DM
4. Straßenbeleuchtung ca.	25.000 DM

Für die Erweiterung des Kanalnetzes sind 40.000 DM errechnet worden. Die Kosten für die Aufweitung der vorhandenen Ortskanalisation können nicht auf die Erschließungskosten angerechnet werden. Ebenso ist der Bauaufwand für die Erstellung einer Brücke nur teilweise erschließungsbeitragspflichtig.

### Finanzierung

Die Finanzierung erfolgt zu 90% über die Erhebung von Erschließungs- und Anliegerbeiträgen. Die Restfinanzierung (Brücke, Kanalaufweitung) erfolgt durch Veranschlagung im Vermögenshaushalt der Stadt Stockach in den Jahren 1984 und 85.

### Flächenbilanz

Das Planungsgebiet umfasst ein Rohbauland von 5,16 ha. Für die Hochwasserfreilegung ist ein Flächenbedarf von 0,8 ha erforderlich.

Die ausgewiesenen Verkehrsflächen betragen 0,6 ha = 12 % des gesamten Baugebietes.

An Misch- und Gewerbebauflächen sind 1,6 ha ausgewiesen, davon sind 0,7 ha Gewerbefläche von den Stadtwerken bereits baulich genutzt.

Somit ergibt sich für die Wohnbaufläche noch 2 ha. Entsprechend der 35 ausgewiesenen Bauplätze ergibt sich pro Bauplatz eine mittlere Bauplatzgröße von rund 600 m<sup>2</sup>. Bei einer Belegung pro Einfamilienhaus mit 3,5 Einwohner ergibt sich durch die Ausweisung des Wohngebietes die Wohnmöglichkeit für ca. 120 Einwohner.

### Gründe für die Aufstellung des Bebauungsplans

Im genehmigten Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft der Stadt Stockach ist das Planungsgebiet enthalten. In der Landes- und Regionalplanung ist die Stadt Stockach als Ort mit verstärkter Siedlungsentwicklung ausgewiesen. Zur Erreichung des vorgesehenen Planungsziels sieht sich die Stadt Stockach deshalb veranlasst, die Genehmigung des Bebauungsplans zu beantragen. Die vorhandenen bzw. genehmigten Bebauungspläne im Bereich der Kernstadt Stockach sind zu 80 % überbaut, sodaß für eine geordnete bauliche Entwicklung im Bereich der Kernstadt die Ausweisung von neuen Baugebieten erforderlich ist.

Stockach, den 14. Januar 1983

